

Raadsvoorstel

Waalre, 22 augustus 2017

Vergaderdatum	: 19 september 2017
Voorstelnummer	: 2017-49
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: F. Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het pachtbeleid.
Grondslag raadsbesluit	: Betreft beleidsstuk en derhalve verplichting dat gemeenteraad dit goedkeurt.

Voorgesteld besluit:

Het pachtbeleid vast te stellen.

Onderwerp

Pachtbeleid.

Voorstel

Voorgesteld wordt het pachtbeleid vast te stellen.

Inleiding

Bij de behandeling van dit stuk in uw raad van Juni jongstleden is het pachtbeleid aangehouden. Het was ondermeer uw wens om alvorens over te gaan tot het systeem loting de agrariërs eerst zelf in de gelegenheid te stellen om gemeentelijke pachtpercelen onderling te verdelen. Dit proces en daarbij behorende uitgangspunten zijn toegevoegd aan het pachtbeleid. Verder is er niets aan het beleid gewijzigd.

De gemeente Waalre heeft gronden in eigendom met een agrarische bestemming welke zij niet direct nodig heeft en op dit moment verpacht aan agrariërs. Voor het verpachten heeft zij geen beleid. Anno 2017 verpacht de gemeente een stukje grond aan boer 'x' welke feitelijk al tientallen jaren aan boer 'x' wordt verpacht. M.a.w., als het pachtcontract verlopen was werd het automatisch verlengd. Nieuwe ontwikkelingen zoals de aanleg van de natuurcompensatie (waar pachtcontracten worden beëindigd en de pijn dus niet evenredig wordt verdeeld) en de kavelruil (percelen komen op heel andere plekken te liggen) vragen om beleid. Voorliggend voorstel gaat over dat nieuwe beleid. Belangrijkste keuzes die daarin worden gemaakt zijn;

- Keuze voor systeem op basis van inschrijving-zelf onderling verdelen-loting;
- Voor kortlopende pachtcontracten werken met contracten van 3 jaar i.p.v. jaarlijks;
- In beginsel alleen verpachten aan agrariërs uit Waalre;
- Implementeren duurzaamheid.

Beoogd resultaat

Transparant beleid waarbij iedere agrariër uit Waalre evenveel kans maakt op een perceel welke wordt aangeboden. Tevens krijgt in het beleid duurzaamheid aandacht.

Argumenten

1.1 Meer marktwerking

Anders dan nu het geval is maakt iedere agrariër (mits zij beschikken over een volwaardig agrarisch bedrijf) met het gekozen pachtsysteem (inschrijving-zelf onderling verdelen-loting) evenveel kans om een perceel van de gemeente te pachten. Voorheen was dit niet het geval. Voor de natuurcompensatie heeft de gemeente reeds percelen pachtvrij moeten maken. Voor pachters die dit betrof was niet altijd een stuk grond beschikbaar. Op basis van het huidige situatie zouden zij nooit in aanmerking kunnen komen om een stuk grond van de gemeente te pachten. In die zin is er sprake van meer marktwerking.

1.2 *Het is duurzaam*

Voorgesteld wordt om langs wegen en waterlopen te werken met stroken van 6m bloemrijke akkerranden. Akkerranden zijn bufferstroken met gras/bloemen langs perceelsranden die verschillende functies hebben zoals;

- Meer biodiversiteit (o.a. bijen, vlinders, etc.)
- Voorkomen van emissie richting oppervlaktewater
- Stimulering van natuurlijke vijanden van plaaginsecten
- Verbetering van toegankelijkheid van het perceel
- Landschap wordt diverser (recreatief interessant)

Deze stroken mogen niet worden bemest en niet met gewasbestrijdingsmiddelen behandeld. Inzaaien en beheer ervan is voor rekening van de pachter.

1.3 *Het geeft de gemeente minder werk*

Door te kiezen voor pachtcontracten van 3 jaar is de gemeente minder tijd kwijt met opstellen van contracten (gebeurt nu jaarlijks) en werkzaamheden met betrekking tot inschrijving bij de pachtkamer. Komt bij dat voorgesteld wordt dit laatste te automatiseren. Hierdoor zou dit sneller kunnen worden geregeld.

Kanttekeningen

1.1 *Dit de gemeente in financiële zin niet het meeste oplevert*

Andere systemen van verpachten, bijvoorbeeld op basis van inschrijving-opbod (diegene die bij een perceel de hoogste prijs inschrijft wordt de pachter), levert naar verwachting meer geld op dan het nu voorgestelde systeem inschrijving-zelf onderling verdelen-loting. Immers, de marktwaardes van geliberaliseerde pacht liggen op dit moment hoger dan de prijzen die worden gerekend voor reguliere pacht. (NB. Voor reguliere en dus langlopende pacht mogen overheden de prijs niet zelf bepalen. Er moet aansluiting worden gezocht bij het landelijk geregelde pachtprizenbesluit. Voor geliberaliseerde en dus kortlopende pacht staat het overheden wel vrij om prijzen zelf te bepalen. Voorgesteld wordt om met de kortlopende pacht aansluiting te zoeken bij de reguliere pacht.)

Daar staat tegenover dat aanvullend aan wat pachters moeten betalen zij een deel moeten verduurzamen. Aanleg en beheer van deze bloemrijke akkerranden komt voor rekening van de agrariërs. Niet de maximale opbrengsten dus, we krijgen er wel wat zichtbaars voor terug. Omdat ons huidige systeem ook niet de maximale opbrengsten met zich meebrengt is de verwachting dat er niet zo veel veranderd en de pachtopbrengsten gelijk blijven. Nb.; hier is geen rekening gehouden met de gevolgen van een kavelruil.

1.2 *Het akkerranden beheer kost agrariërs geld*

Inzaaien en beheer van de akkerranden kost de agrariërs geld. Daar staat tegenover dat er vanuit het Rijk/Provincie ook regelingen bestaan om agrarische bedrijven te laten vergroenen. Hier is subsidie voor beschikbaar. Omdat het pachtbeleid van Waalre voorschrijft dat de opgave ook op eigendom mag worden gerealiseerd kunnen agrariërs hier subsidie voor krijgen. Verder is het gekozen pachtsysteem in financiële zin interessant. Door aansluiting te zoeken bij de prijsontwikkeling van de reguliere pacht kunnen zij percelen pachten tegen een aantrekkelijke prijs (uitleg zie 1.1 en paragraaf Kosten en Dekking).

Kosten en dekking

Er is geen financieel beslispunt.

Wel gaat het pachtbeleid uit van bepaalde (financiële) keuzes. In onderstaande worden deze inzichtelijk gemaakt;

Het nieuwe pachtbeleid is er niet op gericht om maximale pachtopbrengsten te genereren. Dit vloeit voort uit diverse keuzes uit het beleid. Enerzijds, wordt er gekozen om te werken met inschrijving-loting en niet inschrijving-zelf onderling bepalen-hoogste bod. Voor het bepalen van de pachtprijs wordt aangesloten bij de ontwikkelingen van de reguliere (langlopende) pacht, momenteel liggen deze onder de marktwaarde. (NB. Voor reguliere en dus langlopende pacht mogen overheden de prijs niet zelf bepalen. Er moet aansluiting worden gezocht bij het landelijk geregelde pachtprizenbesluit. Voor geliberaliseerde en dus kortlopende pacht staat het overheden wel vrij om prijzen zelf te bepalen. Voorgesteld wordt om met de kortlopende pacht aansluiting te zoeken bij de reguliere pacht.)

Anderzijds wordt een deel van de percelen duurzaam ingericht met een bloemrijke strook langs wegen en waterlopen. Omdat de inrichting en beheer reeds deze strook reeds bij de agrariërs wordt gelegd worden voor deze stukken geen pacht gerekend.

Overigens is ons huidige beleid ook niet gericht op maximale pachtopbrengsten. Naar verwachting wordt dan ook net zo veel pacht binnengehaald met het nieuwe beleid als voorheen. NB. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele gevolgen van de kavelruil, bijv. voor het aantal te verpachten Ha'en.

Omdat er voor gekozen wordt kortlopende contracten te verpachten voor periodes van 3 jaar is de gemeente wel minder ambtelijke kosten kwijt dan op dit moment. De afgelopen jaren is er voor gekozen telkens jaarlijks te verpachten. Dit betekent ieder jaar het opstellen van nieuwe contracten die verstuurd moeten worden naar de pachters. Ook moeten de contracten geregistreerd worden bij de pachtkamer. Dit hoeft straks dus minder vaak.

Vervolgprocedure en planning

Na uw goedkeuring zal het besluit worden gepubliceerd in dagblad de Schakel. Na publicatie treedt het beleid in werking. Het beleid zal worden toegepast op alle aflopende contracten en dus feitelijk worden ingevoerd per 1/1/2018. Voor bestaande langlopende contracten heeft het beleid geen gevolgen.

Communicatie

Er hebben diverse gesprekken (3-tal) plaatsgevonden met de lokale afdeling van de ZLTO (agrariërs in het gebied) over het opstellen van het pachtbeleid en de beleidskeuzes die voorliggen. Zij hebben hier actief over meegedacht. Naar aanleiding van deze gesprekken is het beleid op diverse punten bijgesteld, waaronder voor hen de meest belangrijke keuzes voor inschrijving-zelf onderling bepalen-loting en het in beginsel uitsluitend verpachten aan agrariërs uit Waalre. De aanvulling op het pachtbeleid, een en ander toegevoegd na de behandeling in uw raad van Juni 2017, is hen ter informatie toegezonden.

Na besluitvorming maakt de gemeente het besluit bekend. Na publicatie treedt het beleid in werking.

Kernboodschap

De gemeente Waalre heeft nieuw pachtbeleid opgesteld. De noodzaak hiervan is gelegen in de aanstaande kavelruil in het gebied Dommeldal de Hogt en de aanleg van de natuurcompensatie (i.v.m. aanleg woonwijk Waalre Noord en aanleg Fietspad over de Oude Spoorbaantracé) welke ingrijpende gevolgen zal hebben voor de te verpachten percelen en dus de huidige pachters. De wijze waarop de 'nieuwe' gronden van de gemeente worden verpacht na de kavelruil en aan wie, wordt bepaald in het nieuwe pachtbeleid. Het pachtbeleid is opgesteld in samenspraak met de ZLTO.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1; Pachtbeleid

Bijlagen ter informatie

N.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

br. loco secretaris

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

br. loco burgemeester

drs. J.W. Brenninkmeijer

